

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada umumnya, perusahaan didirikan bertujuan untuk memperoleh keuntungan sebanyak-banyaknya. Hal ini dilakukan agar kegiatan operasional perusahaan dapat berjalan dengan lancar sehingga usahanya dapat berkembang guna mempertahankan keberadaan perusahaan itu sendiri ditengah persaingan ekonomi global yang begitu ketat terutama antar perusahaan yang sejenis (*competitor*). Harus mampu mengambil keputusan disetiap pertimbangan secara selektif untuk menjaga kelangsungan usaha dalam banyak hal informasi. Perusahaan merupakan organisasi bisnis yang memiliki tujuan dasarnya untuk mencari laba atau meningkatkan laba perusahaan agar para investor tetap berinvestasi dalam jurnal (Lilia et al., 2020).

Perusahaan dalam perkembangannya selalu berusaha untuk mempertahankan keunggulan bisnis dan mengembangkan perusahaannya dilihat dari persaingan bisnis yang hari kehari semakin ketat. Walaupun Secara umum perusahaan besar akan mengungkapkan informasi lebih banyak daripada perusahaan kecil. Namun kenyataannya perusahaan harus dapat mengembangkan seperti melakukan inovasi pada produknya untuk meningkatkan daya saing produk yang dihasilkan, perluasan usaha hingga kualitas sumber daya

manusianya. Begitupun posisi manajemen perusahaan dituntut untuk mampu mengembangkan perusahaan dengan memanfaatkan modal yang dimiliki seefektif dan seefisien mungkin. Dengan demikian, maka perusahaan dapat mencapai tujuan utamanya, yaitu mensejahterakan pemilik. Perusahaan akan dapat mengembangkan usahanya dengan maksimal apabila didukung dengan modal ataupun dana yang cukup. Sumber pendanaan yang bisa didapat berasal dari internal yaitu hasil sendiri dalam perusahaan maupun eksternal dana dari luar perusahaan seperti para kreditur dan pemilik ataupun lainnya. Keputusan itu sebagai struktur permodalan untuk keberlangsungan operasional dalam menentukan pemenuhan kebutuhan belanja perusahaan.

Perusahaan properti dan real estate pada umumnya berbeda dari segi fisik dan kepemilikan. Real estate lebih mengacu kepada fisik (tanah dan bangunan), sedangkan properti lebih mengacu kepada kepemilikan terhadap fisik (tanah dan bangunan). Perusahaan properti dan real estate juga merupakan salah satu sub sektor industri yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia (BEI). Dimana industri properti dan real estate adalah industri yang bergerak di bidang pengembangan jasa dan dagang dengan memfasilitasi pembangunan kawasan-kawasan yang terpadu dan dinamis. Perkembangan industri properti dan real estate begitu pesat saat ini dan akan semakin besar di masa yang akan datang. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya jumlah penduduk sedangkan supply tanah bersifat tetap.

Sesuai dengan peraturan Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal yang memuat tentang kewajiban pada setiap perusahaan yang listing di Bursa Efek Indonesia wajib untuk menyampaikan laporan keuangan tahunannya secara berkala dan tepat waktu. Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) Nomor: KEP 346/BL/2011 Peraturan Nomor X.K.2 tentang Penyajian Laporan Keuangan, menyatakan bahwa perusahaan *go public* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia wajib menyampaikan laporan keuangan tahunan kepada BAPEPAM dan LK serta mengumumkan kepada masyarakat paling lambat pada akhir bulan ketiga setelah tanggal laporan keuangan tahunan. Jika sebelum jangka waktu bulannya berakhir laporan keuangan dapat tersedia bagi pemegang saham, maka emiten wajib melaporkan laporan keuangan tahunan tersebut ke BAPEPAM. Apabila peraturan ini dilanggar oleh perusahaan, maka BAPPEPAM akan memberikan sanksi kepada perusahaan yang bersangkutan.

Menurut PSAK No. 1 Laporan keuangan adalah penyajian terstruktur dari posisi keuangan dan kinerja keuangan suatu entitas. Laporan keuangan perusahaan dibuat sebagai bentuk pertanggungjawaban kepada pihak-pihak yang terkait dalam usaha, baik itu pihak internal maupun eksternal. Elemen dalam laporan keuangan yang bersifat material adalah pendapatan ataupun laba. Dalam praktiknya, salah satu unsur dalam laporan keuangan yang dinantikan informasinya oleh investor dalam pengambilan keputusan adalah laporan laba

rugi, dimana laporan ini memberikan informasi mengenai laba yang dicapai oleh perusahaan dalam suatu periode. Informasi laba menjadi pusat perusahaan untuk melakukan penilaian kinerjanya secara tidak langsung dapat meramalkan dan menjadi pengaruh besar kecilnya kelangsungan hidup suatu perusahaan tersebut. Setidaknya untuk kekuatan reaksi komponen laba dalam informasi akuntansi sebagai cerminan dalam mengukur kualitas keuntungan (Suweta & Dewi, 2016).

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (Keuangan & No, 2009) dikatakan bahwa, pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama periode tertentu bila arus masuk itu mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal. Informasi tentang pendapatan adalah salah satu informasi akuntansi yang penting bagi perencanaan, pengendalian, dan pengambilan keputusan. Salah satu permasalahan utama dari elemen pendapatan adalah proses pengakuan pendapatan (*revenue recognition*).

Perusahaan harus mampu menentukan metode pengakuan pendapatan dan beban yang tepat. Pengakuan (*recognition*) mengacu pada saat atau waktu dimana suatu transaksi tersebut, baik dalam kata-kata maupun jumlahnya, dimana jumlahnya mencakup angka-angka ringkas yang dilaporkan dalam laporan keuangan. Perusahaan perlu mengukur berapa jumlah yang seharusnya diakui dari setiap transaksi dalam suatu periode akuntansi. Jumlah yang diakui juga harus diukur secara tepat dan pasti. Adanya kemungkinan yang timbul di

perusahaan untuk tidak melakukan pencatatan pendapatan secara tepat akan berakibat kurang maksimalnya laba yang diperoleh.

Sejak dahulu, Indonesia sebagai negara berkembang terlihat masih banyak perusahaan masih terlilit hutang. Terlihat pada 2012 Peningkatan utang perusahaan swasta di Indonesia lebih cepat dibandingkan dengan utang pemerintah Indonesia. Seiring dengan Persaingan dunia bisnis menuntut perusahaan untuk mempertahankan dan meningkatkan nilai dari segi kinerja perusahaan. Tak heran, inipun terjadi krisis keuangan Asia Timur mempengaruhi perekonomian negara yang terkena dan akibatnya jatuhnya nilai mata uang dan saham menjadikan pembangunan yang berkesinambungan atau pertumbuhan ekonomi secara global dipertanyakan. Hal ini menunjukkan adanya dorongan perusahaan swasta untuk memanfaatkan utang sebagai pembiayaan perusahaan.

Jika diamati lebih lanjut proporsi utang sektor bangunan yang mengalami penurunan penggunaan utang ini sesuatu yang mengejutkan apalagi sisa utangnya pun masih tinggi (Indonesia, n.d.). Banyak penelitian yang meneliti faktor yang mempengaruhi perusahaan dalam menentukan kebijakan struktur modal. Namun menunjukkan hasil penelitian yang berbeda, maka perlu dilakukan kembali penelitian disektor properti dan real estate.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Determinan Struktur Modal Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Ukuran Perusahaan merupakan determinan Struktur Modal?
2. Apakah Profitabilitas merupakan determinan Struktur Modal?
3. Apakah Struktur Aset merupakan determinan Stuktur Modal?
4. Apakah Likuiditas merupakan determinan Struktur Modal?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini dibuat berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah diatas yakni sebagai berikut :

1. Untuk menguji dan menganalisis apakah Ukuran Perusahaan merupakan determinan Struktur Modal.
2. Untuk menguji dan menganalisis apakah Profitabilitas merupakan determinan Struktur Modal.
3. Untuk menguji dan menganalisis apakah Struktur Aset merupakan determinan Stuktur Modal.
4. Untuk menguji dan menganalisis apakah Likuiditas merupakan determinan Struktur Modal.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini tentunya akan bermanfaat bagi beberapa pihak yang berkepentingan, Perusahaan terkait yang tentunya dalam hal penyusunan kebijakan. Beberapa manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagi Perusahaan diharapkan penelitian ini akan memberikan gambaran kepada perusahaan mengenai struktur modal yang optimal dan memberikan pemahaman kepada manajer keuangan dalam pengambilan keputusan mengenai penggunaan modal yang optimal.
2. Bagi penulis dapat memberikan bukti empiris mengenai Determinan Struktur Modal Perusahaan Properti dan Real Estate di Bursa Efek Indonesia Periode tahun 2017-2019 yang berkaitan dengan perbandingan antara utang dan modal yang dimiliki suatu perusahaan.
3. Bagi Universitas, sebagai bahan referensi dan data tambahan bagi peneliti-peneliti lainnya yang tertarik pada bidang kajian ini.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memahami lebih jelas penelitian ini, maka materi-materi yang tertera pada Laporan Skripsi ini dikelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan teori yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari kutipan buku maupun jurnal yang berkaitan dengan penyusunan proposal skripsi serta beberapa literature review yang berhubungan dengan penelitian. Bab ini juga berisi mengenai pengembangan hipotesis dan penelitian sebelumnya.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan gambaran bagaimana data akan diolah kemudian disajikan untuk selanjutnya diinterpretasikan.

BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan Gambaran hasil penelitian, pengujian asumsi dan hasil uji hipotesis.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran terkait hasil penelitian

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN